Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage am Glatten Aal, 18055 Rostock

**Bekanntmachung nach § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz)
Öffentliche Bekanntmachung des Bauamtes der Hansestadt Rostock - Untere Bauaufsichtsbehörde-**

Die Randalswood Germany GmbH plant den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage am Glatten Aal in 18055 Rostock. Geplante Nutzungen sind über die Wohnnutzung hinaus ein Hotelbetrieb mit 168 Betten und mehreren Gewerbeeinheiten/Verkaufsstätten im Erdgeschoss. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich Buchbinderstraße 6-8, Rostocker Heide 3-8 und Rungestr. 19, 19a und 19b.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat als Genehmigungsbehörde eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 30 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V v. 23.09.2018) in Verbindung mit Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) v. 24.2.2010, zuletzt geändert am 8.9.2017) durchgeführt, da der Prüfwert von 100 Gästezimmern überschritten wird (hier: 168 Gästezimmer).

Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen

Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Diese Feststellung ist gemäß § 5 Abs. 3 LUVPG M-V nicht selbständig anfechtbar.

Wesentliche Gründe für das Nichtbestehen der UVP-Pflicht nach § 5 Abs. 2 LUVPG ergeben sich aus der überschlägigen Prüfung gemäß der in Anlage 3 UVP aufgeführten Kriterien. Maßgebend für die Einschätzung war die bestehende Nutzung des Gebietes unter Berücksichtigung der Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser), Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch/menschliche Gesundheit, Kulturelles Erbe/sonstige Sachgüter und Schutzgebiete.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und damit auf der großflächigen innerstädtischen Geländeaufschüttung. Die Empfindlichkeit bzw. Funktionsfähigkeit der Schutzgüter ist im konkreten Vorhabengebiet als gering bis mittel einzuschätzen. Das Gelände ist insgesamt vorbelastet und anthro-

pogen stark überprägt. Im Vorhabengebiet kommen keine geschützten Böden und keine geschützten Biotope vor. Es liegen Nachweise von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, hier: Dohlen, Turmfalke, Mauersegler, Singvögel und Fledermäuse (Winter- und Sommerquartiere in den Bunkeranlagen unter der Schuttfäche/Parkplatzfläche). Die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Kompensationen und des Ersatzes sind zwingend einzuhalten. Das beinhaltet den Erhalt und Schutz bzw. Ersatz der nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Bäume auf dem Grundstück und Ersatzmaßnahmen für die aufgefundenen Winter- und Sommerquartiere von Fledermäusen. Für alle nachgewiesenen Vogelarten sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Leuchtmittel im Außenbereich sollen geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben und Störungen von Fledermausaktivitäten vermeiden. Beleuchtungen im Bereich von Nistplätzen

und Quartieren sind ausgeschlossen. Zur Planung und Ausführung der Ersatzmaßnahmen ist ein Artenschutzbüro mit einer ökologischen Baubegleitung zu beauftragen.

Der mit der Umsetzung verbundene Flächenverbrauch ist sehr hoch (> 60 % Neuversiegelung), erfolgt jedoch auf einer stark anthropogen vorbelasteten innerstädtischen Fläche. Es handelt sich zudem nicht um eine Flächenneuanspruchnahme, da die in der Altstadt gelegene Fläche historisch bereits bebaut war. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Gebiet bereits durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet.

Das Vorhabengebiet hat keine Bedeutung als Kaltluftproduktions- und Kaltluftammelgebiet. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Der Eintrag potentiell gefährlicher Schadstoffeinträge ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, eine Nutzung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Das Ortsbild ist geprägt durch die Brachfläche, die derzeit als Stellplatzanlage genutzt wird und einen deutlich

überwiegenden Anteil anthropogener Elemente enthält (< 25% naturnah). Sollten während der Erschließungs- und Gründungsarbeiten entsprechende Bodendenkmalfunde auftauchen, ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Dokumentation und ggf. Bergung der Denkmalfunde durchzuführen.

Negative Auswirkungen durch das Zusammenwirken mit den umliegenden Nutzungen sind unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf Tierarten im Sinne des Artenschutzes sind vermeidbar, d.h. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) treten nicht ein.

Damit kann insgesamt eingeschätzt werden, dass der „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, die eine UVP-Pflicht begründen würden.

**Ines Gründel
Amtsleiterin Bauamt**